

ASSEMBLÉE NATIONALE

21 octobre 2025

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2026 - (N° 1906)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° I-1671

présenté par
M. Emmanuel Grégoire

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 27, insérer l'article suivant:**

La section 1 du chapitre III du titre premier de la deuxième partie est complétée par un article 1584 *quater* ainsi rédigé :

« Art. 1584 *quater*. – Les cessions de droits sociaux visées au 2° du I de l'article 726 sont soumises à une taxe additionnelle d'enregistrement.

« Cette taxe, dont la perception est confiée au service des impôts, est fixée à 0,8 %. Son assiette correspond à la valeur des immeubles et des droits immobiliers inscrits au bilan de la société à la date de la cession, au prorata des parts qui font l'objet de la transaction.

« Le produit des droits perçus en application de l'alinéa précédent est réparti, le cas échéant, entre les départements, au prorata de la valeur des biens sis sur leur territoire et inscrits à l'actif de la société dont les titres sont cédés. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à rétablir une égalité de traitement fiscal entre les cessions d'immeubles et les cessions de parts sociales de sociétés à prépondérance immobilière.

À cette fin, il propose de porter le taux nominal total des droits d'enregistrement applicables aux cessions de parts sociales à prépondérance immobilière à 5,8 %, hors effet d'assiette résultant du II de l'article 726 du code général des impôts, soit un taux nominal global égal au taux maximum résultant de l'application combinée des articles 1594 D (droits d'enregistrement et de publicité foncière), 1595 (taxe additionnelle perçue au profit des départements) et 1584 (taxe additionnelle perçue au profit des communes) du code général des impôts pour les cessions d'immeubles.

Il vise ainsi, en particulier, à limiter le risque d'une substitution des transactions portant sur des droits sociaux (sharedeal) aux transactions portant sur des immeubles (asset deal), justifiée par un motif d'optimisation fiscale.

En effet, la cession de parts de telles sociétés (en particulier des SCI, SNC, sociétés fiscalement transparentes, mais également des sociétés de capitaux) peut constituer une alternative à la cession des biens immobiliers inscrits à leur actif, en particulier lorsque ces sociétés ont été créées spécialement en vue de la détention/du portage d'un seul bien ou ensemble immobilier.

De telles transactions, qui se développent depuis une décennie dans les grandes agglomérations et dans les espaces les plus attractifs, et qui concernent, notamment mais pas exclusivement, des biens destinés à un usage commercial, privent les départements d'une partie du produit des droits d'enregistrement et de publicité foncière de l'article 683 du code général des impôts, alors même que ces collectivités font face à une augmentation tendancielle de leurs dépenses contraintes.